

Beleidsregel Woonkwaliteit

behorende bij het omgevingsplan Binckhorst

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.6 onder c van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "Bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse".

Op verschillende schaalniveaus dient gedifferentieerd gebouwd te worden: op bouwplanniveau, op deelgebiedniveau en op het niveau van de gehele Binckhorst. Getoetst wordt of het bouwplan voldoende differentiatie bevat qua woningtype en qua verhouding tussen (sociale) huur- en koopwoningen, maar ook of het bouwplan op deel- en plangebiedsniveau zorgt voor voldoende differentiatie. De initiatiefnemer neemt hiervoor een motivering op in de aanvraag om omgevingsvergunning.

Verschillende woningtypen:

Het onderscheid in typen wordt gekenmerkt door woninggrootte. Het gaat om de volgende woningtypen: <50 m², 50-75m², 75-100m², 100-150m² en >150m² (gebruiksoppervlak). Hierbij is het uitgangspunt dat een initiatiefnemer ten minste twee woningtypes realiseert en dat daarbij geen enkel woningtype meer dan 60% van het totaal aantal woningen binnen de totale ontwikkeling beslaat. Van dit uitgangspunt mag worden afgeweken indien sprake is van Particulier opdrachtgeverschap of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bovenstaande eis om ten minste twee woningtypes te realiseren, zou voor deze woonvormen te beperkend zijn.

Niet meer dan 10% van de te bouwen woningen in de Binckhorst is van het woningtype < 50 m². Hier wordt op gemonitord. Deze 10% is exclusief studentenhuisvesting.

Voor studentenwoningen wordt stadsbreed gemonitord of er nog behoefte is aan dergelijke huisvesting. Indien uit deze monitoring volgt dat er geen behoefte is aan studentenwoningen, zijn deze niet toegestaan.

Verhouding (sociale) huur- en koopwoningen:

Elke gemeente streeft naar een woningvoorraad die aansluit bij de wensen en behoeften van haar inwoners. Om die reden is in het omgevingsplan Binckhorst aangegeven dat gebouwd wordt in verschillende prijsklassen. Dit betekent dat er bij nieuwe woningbouwontwikkelingen differentiatie gewenst is tussen koop- en huurwoningen (sociale huur en middeldure huur). Bij sociale huurwoningen gaat het om woningen met een huur onder de huurliberalisatiegrens die verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (synoniem: woningcorporatie). Bij middeldure huurwoningen gaat het om woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens (ondergrens) en 900 euro (bovengrens 2016)). De huren voor (middel)dure huur worden jaarlijks geïndexeerd, op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Het bovenstaande vertaalt zich dan als volgt:

- a. Een initiatiefnemer realiseert zowel huur- als koopwoningen en daarbij is binnen het totaal van de voorgenomen ontwikkeling:
 1. minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning;
 2. minimaal 20% van de woningen een huurwoning met middeldure huur;
- b. In uitzondering op het hiervoor bepaalde zijn ontwikkelingen met uitsluitend sociale woningbouw mogelijk;
- c. Van het bepaalde onder a mag worden afgeweken:
 1. mits door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat in het gehele plangebied van het omgevingsplan Binckhorst wordt voldaan aan de ambitie dat minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning is en minimaal 20% van de woningen een huurwoning met middeldure huurwoning is, en dit naar het oordeel van het college van het college voldoende is geborgd.

Toelichting: een initiatiefnemer kan bijvoorbeeld aantonen dat in de gehele Binckhorst de ambitie wel wordt gehaald door een contract te overhandigen tussen hem en bijvoorbeeld een corporatie waarin is vastgelegd dat de corporatie elders in de Binckhorst het gevraagde aandeel sociale woningen realiseert.

2. indien binnen de voorgenomen (totale) ontwikkeling van een initiatiefnemer / initiatiefnemers niet meer dan 80 woningen worden gerealiseerd.

Toelichting: deze afwijking is niet van toepassing indien een voorgenomen ontwikkeling met meer dan 80 woningen wordt verdeeld in ontwikkelingen met minder dan 80 woningen, door bijvoorbeeld de omgevingsvergunning in meerdere fases/meerdere omgevingsvergunningen aan te vragen, door een ontwikkeling door meerdere initiatiefnemers te laten realiseren of anderszins te verdelen.

3. indien sprake is van Particulier opdrachtgeverschap en/of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
4. indien de 30% sociale woningbouw wordt ingevuld met woon-zorgwoningen. Deze woningen zijn zelfstandig en hebben een maximale huur tot de eerste aftoppingsgrens (€597,30, prijspeil 2018). Ter beoordeling van het college van B&W.

Toelichting: Op deze wijze kan een initiatiefnemer afwijken van de 30% sociale woningbouw door een Haagse corporatie mits de woningen aan zorgdoelgroepen worden verhuurd, bijvoorbeeld licht verstandelijk beperkten (LVB doelgroep), ex-gedetineerden, zwaar lichamelijk beperkten of zorgjongeren. De initiatiefnemer kan bewijzen dat de woningen zullen worden verhuurd aan zorgdoelgroepen, bijvoorbeeld door het overhandigen van een langdurig contract met een Haagse zorginstelling, ter beoordeling van het college. Het kan voorkomen dat de zorginstelling extra wensen heeft zoals gemeenschappelijke ruimtes of een woning voor begeleiding.

- d. Bovenstaande uitzonderingen kunnen ervoor zorgen dat de 30% sociale woningbouw in de Binckhorst niet door particuliere initiatieven worden behaald. In dat geval compenseert het college dit door op eigen grond sociale woningbouw door een Haagse corporatie te laten bouwen.
- e. Middeldure huurwoningen blijven de komende 20 jaar middelduur (tussen de € 710 en € 900).

Het bepaalde in deze beleidsregel geldt niet voor het initiatief genoemd in artikel 5.4 sub a onder 3 van het omgevingsplan Binckhorst.